

RSM Richter Inc.

RSM Richter Inc.

2, Place Alexis Nihon
Montréal (Québec) H3Z 3C2
Téléphone / Telephone : (514) 934 -3497
Télécopieur / Facsimile : (514) 934 -3504
www.rsmrichter.com

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC
NO DE DIVISION : 01-MONTRÉAL
NO DE COUR : 500-11-039789-108
NO DE DOSSIER : 41-1423887

COUR SUPÉRIEURE
En matière de faillite et insolvabilité
(Chambre Commerciale)

DANS L'AFFAIRE DE LA PROPOSITION DE :

Les Investissements Roywest Ltée.

personne morale légalement constituée et dûment
incorporée ayant son siège social et son principal
établissement commercial au :
1310, rue Greene, suite 310
Montréal (Québec) H3Z 2B2

Débitrice

RAPPORT DU SYNDIC SUR LA SITUATION FINANCIÈRE DE LA DÉBITRICE ET SUR LA PROPOSITION (Articles 50(10) b) et 50(5) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*)

L'objet de la première assemblée des créanciers est d'examiner la proposition déposée le 14 février 2011 (ci-après désignée « Proposition ») par Les Investissements Roywest Ltée. (ci-après désignée « Société » ou « Débitrice »).

Conformément aux articles 50(10) b) et 50(5) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (ci-après désignée « Loi » ou « LFI ») et afin d'aider les créanciers dans leur processus de décision concernant la Proposition, le syndic soumet son rapport sur la situation financière de la Débitrice et sur la Proposition.

Nous tenons à avertir le lecteur que nous n'avons procédé ni à une vérification ni à un examen des livres et registres de la Débitrice. Par conséquent, nous ne pouvons exprimer une opinion quant à l'exactitude des renseignements qui y sont contenus. Les renseignements dont il est question aux présentes sont tirés des livres et registres de la Débitrice ainsi que des entretiens que nous avons eus avec la direction de la Débitrice.

INTRODUCTION

Le 28 octobre 2010, la Débitrice a déposé un avis d'intention de faire une proposition (ci-après désigné « Avis d'intention ») à ses créanciers, conformément à la LFI, et RSM Richter Inc. (« Richter ») a accepté d'agir à titre de syndic.

Le 14 février 2011, la Débitrice a déposé auprès du syndic et du séquestre officiel une Proposition s'adressant à ses créanciers. Nous avons joint aux présentes une copie de la Proposition déposée par la Débitrice, un formulaire de preuve de réclamation, un formulaire de votation, un formulaire de procuration ainsi qu'un avis indiquant l'heure et l'endroit où sera tenue la première assemblée des créanciers visant à se prononcer sur cette Proposition.

Le présent rapport résume les renseignements considérés pertinents pour aider les créanciers dans l'analyse des affaires de la Débitrice et des modalités de la Proposition.

Voici le plan du présent rapport :

- I. Renseignements sur la Débitrice
- II. Causes de l'insolvabilité
- III. Information financière
- IV. Proposition
- V. Estimation de la distribution aux créanciers
- VI. Conclusion

I. RENSEIGNEMENTS SUR LA DÉBITRICE

La Débitrice est une entreprise privée, dont le siège social est situé à Montréal, et qui se spécialise dans les prêts commerciaux de divers projets immobiliers. En date des présentes, les hypothèques de 2^{ième} rang visant un projet de condominiums situé dans la municipalité de Ste-Adèle et les terrains adjacents représentent les principaux éléments d'actif de la Débitrice.

II. CAUSES DE L'INSOLVABILITÉ

L'incapacité financière de la Débitrice à satisfaire aux modalités des jugements rendus par la Cour supérieure du Québec et la Cour d'appel du Québec contre celle-ci avant le dépôt de l'Avis d'intention, explique en grande partie les causes de son insolvabilité. Les sommes payables en vertu de ces jugements totalisent environ 1.3 millions \$ et représentant les principales créances non garanties à ce jour. Ces jugements sont en lien avec les activités commerciales courantes de la Débitrice.

III. INFORMATION FINANCIÈRE

Les données financières qui suivent ont été extraites des bilans statutaires déposés le 14 février 2011 auprès du séquestre officiel, des livres et registres de la Débitrice, des états financiers non-vérifiés et des entretiens tenus avec les dirigeants. Cette information est fournie uniquement afin d'aider le lecteur dans l'évaluation de la situation financière actuelle de la Débitrice.

Le syndic ne fait aucune déclaration et ne peut assurer que cette information financière est exacte.

ACTIFS

Les actifs de la Débitrice au 31 janvier 2011 se résument comme suit :

Les Investissement Roywest Ltée.			
Bilan Statutaire au 31 janvier 2011			
ACTIFS			
(en milliers de dollars - non vérifié)			
	Valeur nette aux livres	Valeur brute de réalisation estimée	
		Bas	Haut
Actifs à court terme			
Comptes à recevoir	\$ 69	\$ -	\$ -
Impôt à recevoir	37	-	-
	<u>106</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Mobilier et équipement	3	-	-
Hypothèques de 2e rang - projet Ste-Adèle	1,650	185	350
Prêt à recevoir	150	-	50
	<u>1,909</u>	<u>185</u>	<u>400</u>
Total des actifs	\$ 1,909	\$ 185	\$ 400

La valeur brute de réalisation estimée a été déterminée par les dirigeants, basée sur leur expérience. Cette valeur ne tient pas compte des frais, dépenses et honoraires qui seraient engagés dans un contexte de liquidation (voir **Section V pour plus de détails**).

i) Comptes à recevoir

Les comptes à recevoir au 31 janvier 2011 sont constitués majoritairement des intérêts sur les hypothèques de 2^{ème} rang concernant le projet de Ste-Adèle ainsi que sur le prêt à recevoir. La direction estime que la valeur de réalisation de ces comptes à recevoir est nulle.

ii) Hypothèques de 2^{ième} rang – projet de Ste-Adèle

Les hypothèques de 2^{ième} rang enregistrées par la Débitrice relativement à un projet de condominiums situé dans la municipalité de Ste-Adèle et sur les terrains adjacents, constituent les principaux actifs de la Société.

a) Projet de condominiums

La Débitrice possède une hypothèque de 2^{ième} rang pour un montant de 1 million \$ visant un projet de 14 unités de condominiums situés dans la municipalité de Ste-Adèle (ci-après les « Immeubles »). Nous avons été avisés que le syndicat de copropriété du projet de condominiums et la Banque Royale du Canada possèdent des hypothèques de 1^{er} rang visant les Immeubles pour des montants totalisant approximativement 156 000 \$ et 1.9 millions \$, respectivement.

Suite aux procédures intentées par les créanciers de 1^{er} rang visant les Immeubles, le 16 décembre 2010, une ordonnance a été rendue par la Cour supérieure du Québec ordonnant un délaissement forcé et une vente sous contrôle de justice des Immeubles. Nous avons été avisés par la Banque Royale du Canada qu'une offre d'achat des Immeubles avait été acceptée et qu'il n'y aurait vraisemblablement aucun recouvrement pour les créanciers de 2^{ième} rang, en l'occurrence la Débitrice.

b) Terrains

La Débitrice possède une hypothèque de 2^{ième} rang pour un montant de 650 000 \$ visant les terrains adjacents au projet de condominiums situé dans la municipalité de Ste-Adèle (ci-après les « Terrains »). Selon les informations préliminaires obtenues à ce jour, la Banque de Montréal et la Banque Nationale du Canada possèderaient des hypothèques de 1^{er} rang grevant les Terrains pour des montants totalisant approximativement 250 000 \$ et 150 000 \$, respectivement.

À ce jour, nous ne connaissons pas les intentions des créanciers de 1^{er} rang visant les Terrains. La valeur brute de réalisation estimée de l'hypothèque détenue par la Débitrice pourrait varier entre 185 000 \$ et 350 000 \$ et ce, avant de prendre en considération les frais, dépenses et honoraires qui seraient engagés dans un contexte de liquidation (**voir Section V pour plus de détails**).

iii) Prêt à recevoir

Ce prêt consiste en des sommes à recevoir d'une partie non liée, portant intérêts, mais non garantie par aucune sûreté. Les dirigeants estiment que la valeur de réalisation de ce prêt à recevoir pourrait varier entre 0 \$ et 50 000 \$.

PASSIFS

La Débitrice nous a fourni une liste de leurs créanciers. Toutefois, nous ne pouvons pas, en ce moment, déterminer l'exactitude de ladite liste. Au fur et à mesure que les preuves de réclamation seront reçues, nous inscrirons les montants précis réclamés par les créanciers et, avant le paiement de tout dividende, nous effectuerons une analyse des écarts.

La ventilation des dettes de la Débitrice reflète ce qui suit :

Les Investissement Roywest Ltée.	
Bilan Statutaire au 31 janvier 2011	
PASSIFS	
(en milliers de dollars - non vérifié)	
	Valeur nette aux livres
Créanciers garantis	\$ -
Créanciers privilégiés	-
Créanciers chirographaires	
Parties liées	100
Parties non liées	1,467
Frais courus (post dépôt)	à déterminer
Total des passifs	\$ 1,567

i) Créanciers garantis

Selon les termes de la Proposition, les créanciers garantis, s'il y en a, seront payés conformément aux contrats existants ou selon des ententes qui pourraient, par ailleurs, être conclues avec les créanciers garantis. Au moment de la rédaction du présent rapport, la direction de la Débitrice n'est au courant d'aucune réclamation garantie et n'en prévoit pas non plus.

ii) Créanciers privilégiés

Selon les termes de la Proposition, les réclamations privilégiées (incluant les réclamations d'employés), s'il y en a, seront payées en totalité au moment de l'approbation de la Proposition par le tribunal ou selon les ententes qui pourraient, par ailleurs, être conclues avec les créanciers privilégiés. Au moment de la rédaction du présent rapport, la direction de la Débitrice n'est au courant d'aucune réclamation privilégiée et n'en prévoit pas non plus.

iii) Créanciers chirographaires

Selon les livres et registres non vérifiés de la Débitrice, au 31 janvier 2011, les créances chirographaires totalisent approximativement 1 567 000 \$ et se composent principalement des créances reliées aux jugements rendus par la Cour supérieure du Québec et la Cour d'appel du Québec (environ 1.3 millions \$) contre la Débitrice avant le dépôt de l'Avis d'intention.

Les créances chirographaires comprennent une somme de 100 000 \$ due à des parties liées à la Débitrice. Ces créanciers liés ne voteront pas sur la Proposition.

Nous mettons en garde le lecteur que les montants dus aux créanciers par la Débitrice ne seront confirmés que suite au dépôt des preuves de réclamation par les créanciers.

Les biens et services acquis après le dépôt de l'Avis d'intention seront payés dans le cours normal des affaires.

IV. PROPOSITION

Il est conseillé aux créanciers de lire le texte de la Proposition pour connaître tous les détails relatifs aux modalités de celle-ci.

Voici un sommaire des modalités de la Proposition considérés comme les plus importantes :

A. Montants à payer à titre de priorité

Réclamations des employés

Les réclamations des employés, s'il y en a, seront payées en totalité, immédiatement après l'approbation de la Proposition par le tribunal.

Réclamations de la Couronne

Les réclamations de la Couronne seront payées, en totalité, dans les six mois suivant l'approbation de la Proposition par les tribunaux, ou selon des ententes qui pourraient par ailleurs être conclues avec la Couronne.

Réclamations garanties

Les créanciers garantis, s'il y en a, seront payés conformément aux contrats existants ou selon des ententes qui pourraient, par ailleurs, être conclues avec les créanciers garantis.

Créances privilégiées

Les réclamations privilégiées seront payées (sans intérêt) en totalité au moment de l'approbation de la Proposition par le tribunal ou selon les ententes qui pourraient par ailleurs être conclues avec chacun des créanciers privilégiés.

B. Montants à verser aux créanciers chirographaires

Chaque créancier chirographaire qui est titulaire d'une réclamation prouvée et acceptée par le syndic recevra, en règlement intégral et définitif de sa créance chirographaire, sans intérêt ni pénalité, une somme représentant un pourcentage de **81.5%** du capital de sa réclamation prouvée, excluant le prélèvement payable au surintendant en vertu de la Loi, cette somme étant payable au plus tard dans les dix (**10**) jours suivant le jour où l'approbation de la Proposition par le tribunal deviendra finale. Les créanciers chirographaires accepteront tels paiements desdites sommes en règlement complet et final de leurs réclamations contre la Débitrice et ses administrateurs à la date de la Proposition.

C. Réclamation contre les administrateurs

En conformité avec l'article 50(13) de la Loi, l'acceptation de la Proposition par les créanciers aura pour effet de régler définitivement, sans paiement additionnel, toutes les obligations auxquelles les administrateurs en poste à la date de la Proposition pourraient, *ès qualité*, être responsables en droit, en ce qui concerne toute réclamation qui serait antérieure à la date de la Proposition tel que prévu par l'article 50(13) de la Loi ou autrement. Il est toutefois entendu que les présentes ne doivent pas être interprétées comme une admission d'une quelconque responsabilité ou obligation de la part des administrateurs en poste à la date de la Proposition, ces responsabilités ou obligations étant spécifiquement niées.

D. Transactions révisables, paiements préférentiels, etc.

Les dispositions des articles 38 et 91 à 101 de la Loi et les dispositions de toute loi provinciale ayant un objectif similaire (incluant, mais sans limitations, les articles 1631 à 1636 du *Code civil du Québec*) ne s'appliqueront pas.

E. Vote sur la Proposition

La Proposition sera réputée acceptée par les créanciers chirographaires uniquement si ceux-ci votent en faveur de son acceptation à la majorité en nombre et aux deux tiers en valeur des créanciers chirographaires présents, en personne ou par procuration, à l'assemblée.

V. ESTIMATION DE LA DISTRIBUTION AUX CRÉANCIERS

Si les créanciers rejettent la Proposition, la Débitrice sera automatiquement en faillite et le produit net de la réalisation des actifs, après le paiement des honoraires et des frais du syndic, sera distribué aux créanciers dans l'ordre prévu dans la Loi.

L'analyse qui suit établit une comparaison entre la valeur estimative à distribuer aux créanciers aux termes de la Proposition par rapport à une distribution dans le cadre d'une faillite, le cas échéant.

A) Scénario de la Proposition

Dans un scénario de Proposition, la distribution aux créanciers chirographaires correspondrait à **81.5 %** du montant total de leurs créances prouvées, excluant le prélèvement payable au surintendant en vertu de la Loi.

De plus, selon les termes de la Proposition, le dividende aux créanciers chirographaires est payable dans les **10 jours** suivant le jour où l'acceptation de la Proposition par le tribunal devient finale. Advenant l'acceptation de la Proposition par les créanciers chirographaires, les fonds nécessaires pour couvrir le dividende seront versés au syndic.

B) Scénario de faillite

Dans le cadre d'un scénario de faillite, il a été estimé que la valeur de réalisation nette des éléments d'actif pourrait varier entre 100 000 \$ et 350 000 \$. Ceci correspondrait à un recouvrement pour les créanciers chirographaires pouvant varier entre **6 %** et **22 %** en fonction du niveau actuel des créances. Cette valeur de réalisation nette estimative proviendrait principalement de la liquidation des Terrains adjacents aux Immeubles situés dans la municipalité de Ste-Adèle visés par l'hypothèque de 2^{ième} rang d'une valeur de 650 000 \$ détenue par la Débitrice.

Par contre, compte tenu que nous ne connaissons pas les intentions des créanciers de 1^{er} rang visant les Terrains, il se pourrait qu'aucun recouvrement ne soit disponible pour les créanciers de 2^{ième} rang. De plus, le temps nécessaire pour recouvrir toute somme en vertu de cette hypothèque est inconnu.

Aucune valeur de réalisation n'a été attribuée à l'hypothèque de 2^{ième} rang détenue par la Débitrice visant les Immeubles, compte tenu de l'Ordonnance rendue le 16 décembre 2010 autorisant un délaissement forcé et une vente sous contrôle de justice.

Autres considérations

Par l'approbation de la Proposition, tous les créanciers renoncent aux recours prévus aux articles 38 et 91 à 101 de la Loi. Ces recours visent le recouvrement de certaines sommes dans le cadre de transactions révisables, de traitements préférentiels et de disposition d'éléments d'actif.

Comme ces recours seraient disponibles dans le cadre d'une faillite de la Débitrice, nous avons procédé à une analyse sommaire de diverses transactions auxquelles la Débitrice ainsi que des tiers non-apparentés et des apparentés ont pris part.

Notre examen des montants n'a révélé aucun paiement d'apparence préférentielle à un créancier ou constituer une transaction révisable en vertu de la Loi.

En conformité avec l'article 50(10) de la LFI, le syndic est d'opinion que cette disposition de la Proposition de la Débitrice est raisonnable.

VI. CONCLUSION

Selon les termes de la Proposition, les créanciers chirographaires pourront recevoir un dividende de 81.5% par dollar du capital de leur réclamation prouvée, comparativement à un dividende estimatif pouvant varier entre 6% et 22% par dollar de réclamation dans le cas d'une faillite.

Pour ces raisons, le syndic recommande l'acceptation de la Proposition.

Fait à Montréal, province du Québec, le 17 février 2011.

RSM Richter Inc.

Syndic

A handwritten signature in blue ink, reading "Stéphane De Broux". The signature is written in a cursive style with a long horizontal flourish extending to the right.

Stéphane De Broux, CA, CIRP

Administrateur